

ДОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОСТЬЮ

Сдачи нет

ГОСКОМИССИЯ

Купив квартиру в новостройке, люди вынуждены сначала испытывать страх, когда застройщик затягивает сроки сдачи дома, затем жить в доме с «временным» подключением воды и электричества, потом за свои деньги устранять недоделки, выявленные при отделке квартиры... Мы попытались разобраться, чем опасны такие ситуации, как можно их избежать и что делать, если не повезло.

Прием, прием... нет приема

Наученные скандалами с обманутыми дольщиками и кризисом, нынешние покупатели новостроек предпочитают покупать дома готовые или высокой степени готовности. Однако чаще всего эти дома все же еще не сданы в эксплуатацию. И далеко не редкость ситуация, когда сдача готового вроде бы дома задерживается — на месяц, два, год...

«Нельзя сказать, чтобы подобные инциденты были постоянной практикой, однако в строительстве такое иногда случается», — говорит гендиректор компании DTP Property Management Антон Белобожский. — Например, в городе Видном стоит 20 полностью готовых к сдаче домов. Только вот ни принять их в эксплуатацию, ни жить в них нельзя, так как нет канализации: застройщик не смог подвести сети. В Ногинске обманутые покупатели недавно захватили собственный дом, построенный аж в 2004 году. Проблема та же — отсутствие коммуникаций».

Причин для того, чтобы дом не был принят в эксплуатацию, множество. «Дом может быть не принят ГК по причине выявления существенных строительных нарушений, по причине несоответствия здания строительным нормам и требованиям к охране окружающей среды или пожарной безопасности», — перечисляет Наталья Шичанина, директор по продажам компании Vesper. — Может быть не отложено инженерное оборудование здания: системы водоснабжения, тепло- или электроснабжения». Как правило, несущественные строительные недоработки не становятся препятствием для сдачи дома в эксплуатацию: госкомиссия принимает объект с предписанием в установленные сроки устранить все выявленные недостатки, поясняет она. Но гораздо чаще прохождение госкомиссии затягивается из-за разногласий застройщика с местной администрацией.

Правда, с 2010 года исчезла такая причина, как отсутствие исходно-разрешитель-

ной документации. Прежде нередко бывало, что дом уже строится, продажи идут, а документация все еще ходит по инстанциям. «Для ввода в эксплуатацию необходимо предоставление большого количества документации, зачастую сбор и утверждение занимают значительное время», — поясняет Олеся Мандзяк, руководитель отдела элитной недвижимости компании Delta Estate.

В результате покупатели несли значительные риски. Например, ЖК «Маршал» вводился в эксплуатацию секциями. Застройщик УНР-494 арендовал землю у Минобороны, которое, в свою очередь, планировало пересмотреть условия аренды и получить большую долю площадей. Сейчас суды первой и второй инстанций приняли решение в пользу застройщика. Можно вспомнить и «Северный парк» на Ленинградке, где были обнаружены нарушения в начальной проектной документации. Жильцы уже семь лет ждут ключи. Они устраивали митинги рядом с метро и даже угрожали перекрыть шоссе, но дом по-прежнему не подключен к коммуникациям и отделка в нем не завершена.

Теперь этой проблемы нет. «В 2010 году ФЗ 214 был достаточно сильно ужесточен, поэтому если девелопер не получил разрешение на строительство, то он не может рекламировать объект, соответственно, проект не может выйти на рынок», — напоминает Леонид Капров, директор департамента жилой недвижимости «Галс-Девелопмент».

Затягивание сроков может произойти и по не зависящим от застройщика причинам, и тогда он ничуть не меньше покупателя заинтересован в скорейшем разрешении проблемы, напоминает Григорий Алтухов, советник президента ФСК «Лидер». «Это может произойти, например, если город вовремя не дал мощности по коммуникациям или не согласовал ту или иную документацию», — говорит он. — Такая ситуация сейчас в ЖК «Царицыно», где именно не подведенные в обещанный срок коммуникации стали причиной переноса срока



Покупатели квартир в «Северном парке» ждут ключи уже семь лет

ввода части корпусов. Несколько построенных корпусов планировали сдать в начале 2012 года, потом сроки переносились на сентябрь, сейчас называется уже первый квартал 2013 года».

Готовый дом может быть не сдан даже из-за сбоя информационной электронной базы, в которую заносятся сведения о построенном объекте, добавляет Роман Семчишин, директор инвестиционного департамента TEKTA Group.

«Возможным фактором также может выступать переоценка или изменение собственного административного ресурса (сред-

ний срок строительства — два-два с половиной года, за это время чиновники могут смениться)», — говорит Алексей Харитонов, директор управления продаж и маркетинга «ЮИТ Ситистрой». И приводит в пример «Дом на Мосфильмовской» компании «ДОН-Строй», который долго не принимали из-за надстройки дополнительных этажей.

Кстати, надстройка этажей встречается достаточно часто, отмечает Анна Левитова, управляющий партнер компании EVANS, что может стать неприятным сюрпризом для покупателей квартир на верхних этажах. Что касается технических недоделок, то основные нарушения связаны с работой системы центрального кондиционирования, качеством фасадов, крыши, организации пространства вокруг дома, говорит она. «Очень часто застройщики обещают закрытую благоустроенную территорию, а по завершении строительства оказывается, что никакого ограждения и благоустройства не сделано», — продолжает эксперт. — Один московский застройщик обещал жильцам нового комплекса частный пляж, а потом выяснилось, что земля, отведенная под пляж в рекламных материалах, является территорией городского парка».

А Владимир Морейс, директор департамента проектов компании Est-a-Tet, напоминает, что такого понятия, как «сдача дома госкомиссии», не существует уже около двух лет. «Есть понятие „разрешение на ввод дома в эксплуатацию“, есть срок передачи жилья дольщикам — он прописывается в договоре долевого участия», — поясняет он. — Когда дом готов, дается заключение о соответствии построенного объекта (ЗОС), которое выдают органы надзора за строительством (в Москве это Мосгосстрой), после этого дом вводится в эксплуатацию. Это жесткое определение ввели, поскольку практиковалось заселение дома жильцами без ГК или с замечаниями в акте приема и это сильно отражалось на жизнеобеспечении домов, поясняет Михаил Викторов, руководитель аппарата Национального объединения строителей. «В первую очередь это касалось энерго- и теплоснабжения дома», — поясняет он. — Строительные компании были заложниками монополий и часто были вынуждены идти на компромиссы при сдаче объектов. Сейчас порядок ужесточили и обязательным итогом строительства должно быть разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, который выдается региональной службой Стройнадзора».

Уровень опасности

В Москве сдача объекта практически всегда задерживается, утверждает Олег Артемьев, президент компании «Высота». «Как правило, сроки составляют от нескольких месяцев до года и более. Есть примеры, когда объекты не могли пройти ГК по несколько лет». Процент подобных домов, где после строительства прошел год, а они еще не сданы, не превышает 7%, более полутора лет — не более 4%, — утверждает Павел Лешиш, гендиректор «Домус финанс». За последние пять-семь лет ситуация значительно изменилась, по крайней мере, на территории Москвы и Московской области, подтверждает его Дмитрий Отяковский, директор по маркетингу и развитию ГК «Пионер». «Если раньше задержка ввода дома в эксплуатацию на год-два была обычной практикой, то сейчас такие случаи становятся редкостью», — говорит он. «Москва обладает особым статусом, и правительству не нужны «проблемные» объекты на территории города, где не так много свободных земель», — добавляет Петр Кирилловский, руководитель управления марке-



«Триумфальным» квартал стал после того, как Mirax Group не смог одолеть «Кутузовскую милю»



«Маршал» сдавался в эксплуатацию частями

тинга и рекламы ГК ГРАС. — Поэтому любой, даже самый проблемный объект рано или поздно будет завершен». Действительно, даже с таким тяжелым объектом, как «Кутузовская Мила», удалось разобраться: когда застройщик (Mirax Group) не смог выполнить обязательства по кредиту, город, забрав себе объект, назначил нового застройщика (ФЦСР), который переименовал дом в «Квартал Триумфальный» и сейчас начал его реализацию.

Зато сданные, но некачественные жилые дома в настоящий момент составляют около 35% от всего рынка, добавляет Гасан Архулаев, гендиректор компании «СЕЗАР-Строй». Как отмечают опрошенные, «Б», — тяжесть проблем зависит от причины отказа выдачи ЗОС.

Если по дому есть заключение Мосгосэкспертизы и акт ввода в эксплуатацию, то бояться нечего: это означает, что с точки зрения СНиПов дом соответствует тем решениям, которые были заложены в проекте, считает управляющий директор Первого строительного треста Алексей Демьянчук. «Нередко бывает ситуация, когда дом готов на 100%, но какой-то из принимающих инспекторов не ставит свою подпись на акте, пытаясь получить за это деньги», — отмечает он.

«Некритичными обстоятельствами, при которых дом не может быть сдан, но не представляет опасности для возможных жильцов, считаются ошибки в оформлении документации и незначительные замечания государственных служб. Такие недостатки обычно исправляются застройщиками в течение одной-двух недель», — считает господин Отяковский. Но даже в случае серьезных претензий такие дома гораздо менее опасны для покупателей, чем стройки, замороженные на ранней стадии, считает Евгений Шевченко, руководитель коммерческого департамента ГК ГРАС. «Обычно такая недвижимость при высокой заинтересованности и активных действиях жильцов через год-два имеет все шансы пройти ГК», — говорит он.

Опасно не только то, что жители не могут въехать в приобретенные объекты и получить право собственности, возражает господин Белобожский. «Построенные, но не законсервированные должным образом дома имеют свойство разрушаться, нарушаются функции всех инженерных систем, иногда необратимо, говорит он. — Достроить и ввести в эксплуатацию такой объект через несколько лет будет просто невозможно, гораздо дешевле снести коробку и возвести на этом месте новый объект».

Построенный, но не сданный в течение первого года дом особой опасности не представляет, успокаивает господин Лешиш: он даже становится лучше, так как идет процесс усадки. «Опасаться того, что строительство завершено в январе, а сдача намечена на июнь, нечего. Наоборот, это свидетельствует, что весной в полном объеме будет выполнено, например, благоустройство придомовой территории», — дает он совет. — А вот если дом полностью построен четыре года назад и до сих пор не сдан, тут лучше все десять раз проверить».

«Дома, не прошедшие процедуру приемки государственной комиссией и не введенные в эксплуатацию, юридически не считаются объектами завершенного строительства, поэтому квартиры в таких домах не могут быть оформлены в собственность», — предупреждает старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Чаккин и партнеры» Евгений Ширстов. Если дом не сдан в эксплуатацию, это не основа-

ние не оформить право собственности по суду, возражает Раиль Галлямов, коммерческий директор АН «Домашний консультант», партнер НП «КР «Мегapolis-Сервис». Тем более что сегодня суды, как правило, на стороне пострадавших дольщиков. «Но бывают частные случаи, требующие более пристального внимания со стороны юристов», — признает он.

Не стоит обольщаться и объявлением в рекламе застройщика о выдаче ключей. Часто застройщики выдают ключи до ввода дома в эксплуатацию, если их поджимают сроки, указанные в договоре долевого участия, отмечает Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills. «Однако стоит помнить о том, что если дом не принят ГК и эксплуатирующей организацией, то, например, электричество и воду будут подавать по временной схеме, что может повлечь за собой внезапные и долгие отключения», — предупреждает он. Проблемы могут возникнуть и в том случае, если площадь квартиры после обмена БТИ (они проходят после сдачи дома) окажется больше и с покупателя потребуется доплата: доказать свою правоту можно, только приведя квартиру в первоначальное состояние.

Как распознать «проблемный» дом? Основными сигналами о юридической безопасности стройки для покупателя может являться наличие ипотеки, а также договора участия в долевом строительстве по 214-ФЗ, считает господин Шевченко. Тогда банк или регистрационная палата выступают для клиента юристом: они проверяют всю разрешительную документацию, договор аренды земли, проектную экспертизу и др. В первую очередь надо проверять даже не сам дом, а строительную компанию, считает господин Отяковский. «Хорошим подспорьем в этом послужит список белых застройщиков, составленный мэрией Москвы», — подсказывает он. «Основной совет: совершать сделки только по 214-ФЗ (для квартир и таунхаусов) с заключением договора долевого участия, остальные схемы реализации являются «серыми» и рискованными», — говорит Ирина Мошова, генеральный директор CV RDI Group & Limitless.

Впрочем, на 100% уберечься от проблем покупателю невозможно, признают эксперты. Например, один из покупателей жилья в поселке «Лесные поляны» столкнулся с тем, что застройщик — компания «Оквиль», исправно выплачивающая другим дольщикам неустойку за срыв сдачи дома, отказалась платить ему, так как он приобрел квартиру по переуступке прав.

Впрочем, даже сдача дома ГК (или получение ЗОС) не гарантирует покупателю беспроblemную жизнь. Ситуация, когда инвесторы и собственники должны нести дополнительные расходы по устранению недостатков, которые должна была заметить госкомиссия, встречаются практически в половине всех новых домов, утверждает госпожа Левитова. «Зачастую недобросовестные застройщики заранее продумывают пути отступления и создают отдельные фирмы под строительство домов, качество которых с большой долей вероятности вызовет массу нареканий у покупателей квартир. Впоследствии взять с такой организации нечего: активны ноль, решения судов исполнить невозможно», — добавляет Сергей Поправка, директор юридического департамента Penny Lane Realty. Тем не менее юрист советует в случае обнаружения дефектов провести независимую техническую экспертизу квартиры или дома и с ее результатами обратиться в суд.

Татьяна Рыбакова

Реклама



ЖИВИТЕ РОСКОШНО У МОРЯ

Откройте для себя уникальный стиль жизни на Средиземном море вместе с одной из ведущих строительных компаний Кипра. Выберите проекты Akamas Bay Villas и Limassol Marina из роскошной коллекции недвижимости на береговой линии.

От ведущей строительной компании Кипра, работающей на рынке элитной недвижимости с 1945 года.



Фотография виллы номер 1 в Akamas Bay Villas



Более подробную информацию о наших проектах, организации ознакомительного тура и получении вида на жительство на Кипре Вы можете получить по телефону +7 495 643 1901.

Cybarco.ru

ВОХОДИТ В ХОЛДИНГ КОМПАНИИ «ЛАНТИС»

Офисы Cybarco:
Москва / Санкт-Петербург / Киев / Кипр / Афины / Лондон

Офисы Cybarco: